

ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
COMUNA DRĂGĂNEȘTI

HOTĂRÂREA
NR. 20 DIN 29.08.2024

Privind aprobarea scoaterii la licitație, în vederea închirierii, a unui spațiu în suprafață de 37,42 mp, aparținând domeniului privat al comunei Drăgănești, situate în incinta Dispensarului uman Drăgănești

Nechifor Ion – primarul comunei Drăgănești, județul Neamț;

Având în vedere:

- Referatul de aprobare al Primarului comunei Drăgănești, înregistrat la nr. 2680/2024;
- Raportul compartimentului contabilitate și achiziții publice din cadrul aparatului de specialitate al primarului nr.2676/2024;
- Prevederile Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;
- Prevederile art. 5, alin.(1), lit.a) și art. 28, alin(3) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile Titlului II, Cap.I, art 354, alin. (1) (2), Cap.III, art. 362, alin.(1) și alin.(3), coroborat cu art. 297m alin.(1), lit.c), art.333, alin.(1), alin.(2), lit.a)- d), alin.(5) și art. 334 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- În temeiul prevederilor art. 129, alin.(2), lit.c) și alin.(6), lit. b), art. 139, alin. (3), lit. g) și art.196, alin.(1), lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1.- Se aproba închirierea prin licitație publică, a unui spațiu în suprafață de **37,42** mp, aparținând domeniului privat al comunei Drăgănești, situat în incinta imobilului Dispensar uman Drăgănești, în vederea desfășurării activității de coafor/ frizerie.

(2) Perioada de închiriere este de **10 ani** de la data semnării contractului de închiriere, cu posibilitatea prelungirii prin Act adițional pentru o durată cel puțin egală cu durata inițială și o chirie ce va fi negociată.

Art.2.- Se aproba Studiul de oportunitate pentru spațiul prevăzut la art.1, conform Anexei 1, care face parte integrantă din hotărâre.

Art.3.- Se aproba Documentația de atribuire (Caietul de sarcini, Fișa de date a procedurii, Contractul cadru, formulare și modele documente) conform Anexei 2, care face parte integrantă din hotărâre.

Art.4.- Pretul minim de pornire al licitatiei este de **2,30 euro/mp/ luna.**

(1) Taxa Caiet de sarcini 50 lei.

Art.5.- Se desemneaza , pentru a face parte din comisia de evaluare a ofertelor, reprezentantii consiliului local astfel:

Dl. Andrieș Vasile;

Dl.Găină Vasile.

Art.6 – Se desemneaza membrii supleanti, pentru a face parte din comisia de de evaluare, reprezentantii consiliului local astfel:

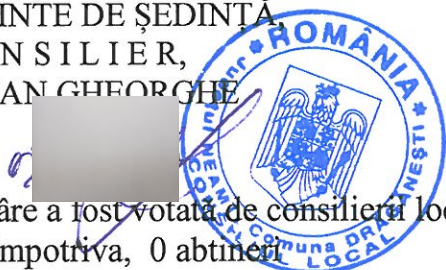
Dl.Ciubotariu Ioan;

Dl .Munteanu Daniel-Vasile.

Art.7.- Se imputerniceste primarul comunei Drăgănești i pentru semnarea contractului de inchiriere si luarea măsurilor necesare pentru aducerea la indeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

Art.8.- Secretarul general al comunei va asigura comunicarea prezentei hotărâri autoritaților si persoanelor interesate si o va publica pe site-ul comunei.

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER,
ȘOLDAN GHEORGHE



Contrasemnează pentru legalitate,
SECRETAR GENERAL,
CRISTINA ȚĂINĂ



Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:
10 pentru, 0 împotriva, 0 abțineri

| PROCEDURI ADMINISTRATIVE OBLIGATORII | | | |
|--|--|---|----|
| Anterioare atestării autentității Hotărârii Consiliului local Nr.20 din 29.08.2024 | | | |
| PROCEDURA DE VOT UTILIZATA | | Vot prin ridicarea mâinii individual | |
| HOTARARE CU CARACTER INDIVIDUAL | | | |
| 1 | Hotarare care se adopta cu votul : Majoritatii consilierilor in functie | Voturi necesare | 7 |
| 2 | Numarul consilierilor locali conform legii | | 11 |
| 3 | Numarul consilierilor locali in functie | | 11 |
| 4 | Numarul consilierilor locali prezenti la adoptarea hotararii | | 10 |
| 5 | Numar voturi „ PENTRU,, | | 10 |
| 6 | Numar voturi „ IMPOTRIVA,, | Voturile ABTINERE se Numara la voturile IMPOTRIVA | 0 |
| 7 | Numar voturi „ ABTINERE,, | | 0 |
| 8 | Numarul consilierilor locali care absenteaza motivat | | 0 |
| 9 | Numarul consilierilor locali care absenteaza nemotivat | | 0 |
| 10 | Numarul consilierilor locali care nu iau parte la deliberare si la adoptarea hotararii, neavand drept de vot | | 0 |
| Semnatura secretarului general al unitatii administrative teritoriale | | | |

ROMANIA
JUDETUL NEAMT
PRIMARIA COMUNEI DRAGANESTI
Tel.:0233789386: Fax:0233789385
E_mail:primariadraganesti@yahoo.com
COD FISCAL:16366149

Anexa nr. 1 la H.C.L. nr.20/29.08.2024

STUDIU **DE** **OPORTUNITATE**

**privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unor spații cu
destinația, desfasurarea unei
activitati economice - coafor/frizerie,
situate în cladirea Dispensar uman, aflat în domeniul privat a
comunei Drăgănești, județ Neamț**

CUPRINS :

Capitolul I. Obiectul concesiunii;

Capitolul II. Motive de ordin economic, financiar și social și de mediu care
justifică realizarea închirierii;

Capitolul III. Nivelul minim al redevenței;

Capitolul IV. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și
justificarea alegerii procedurii,

Capitolul V. Durata estimată a concesiunii;

I. Obiectul închirierii:

Prin prezentul studiu, se abordează oportunitatea inițierii procedurii de licitație publică pentru închirierea unor spații din cadrul Dispensarului Uman din comuna Drăganesti, județ Neamț,

Studiul de oportunitate s-a întocmit în conformitate cu prevederile legale cuprinse în:

- Ordonanță de Urgență a Guvernului nr. 57 din 3 iulie 2019 - privind Codul administrativ;

- O.U.G. nr. 83/2000 - privind organizarea și funcționarea cabinetelor de liberă practică pentru servicii publice conexe actului medical și a celorlalte acte normative privind concesiunea.

Spațiul ce urmează a fi închiriat face parte din proprietatea privată a comunei Drăgănești conform H.C.L. nr.....

Acesta se poate închiria prin licitație publică, conform prevederilor art.9 din H.G. 884/2004 privind concesionarea/inchirierea unor spații cu destinația desfășurarea unei activități economice - coafor/frizerie

Conform prevederilor art. 129, alin. (2), lit. c) din O.U.G. nr. 57/2019 – privind Codul administrativ, Consiliul Local exercită atribuții privind administrarea domeniului public și privat a comunei și potrivit alin. (6) lit. b), acesta hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, după caz, în condițiile legii.

II. Motive de ordin economic, financiar și social și de mediu care justifică realizarea concesiunii

Urmare a construirii spațiului aflat în domeniul privat, considerăm că este necesară și oportună aprobarea închirierii spațiului de mai sus în scopul prestării de servicii diverse.

Închirierea spațiilor pentru desfășurarea unei activități economice - coafor/frizerie, în condițiile legii, duce la sporirea veniturilor la bugetul local a comunei Drăgănești, prin stabilirea unei redevențe legale și adjudecată prin licitație publică.

Pe de altă parte închirierea se face atât în scopul lărgirii rețelei serviciilor oferite cetățenilor, cât și pentru sporirea gradului de utilizare a spațiilor rămase libere în cadrul Dispensarelor medicale.

Locatarul va avea obligația prin contractul de închiriere, să respecte toată legislația în vigoare privind protecția mediului, în special, în ceea ce privește gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.

III. Nivelul minim al redevenței

Nivelul minim al redevenței propus, respectiv prețul de pornire al licitației este de 2,30 euro/mp/luna pentru spații cabinete, 2,30 euro/mp/luna pentru spații comune.

Aceste preturi au fost stabilite în baza Raportului de evaluare din data de 28.11.2022, întocmit de SC BURKHARD INTERNATIONAL SRL, care a avut ca scop estimarea valorii de piață a chiriei.

Redevența licitată se va aplica în mod unitar atât pentru suprafața cabinetului cât și pentru spațiile comune aferente ce vor fi deținute în închiriere în cotă parte indiviză.

IV. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii

Procedura pentru atribuirea contractelor de închiriere a spațiilor este licitația publică, conform art. 9 din H.G. 884/2004, pentru asigurarea accesului unui număr cât mai mare de ofertanți și pentru obținerea unei redevențe cât mai reale, conform prețurilor practicate pentru concesiunea cabinetelor în zona localității noastre.

Închirierea spațiilor prevăzute mai sus se face în scopul desfășurării unei activități economice - coafor/frizerie.

V. Durata estimată a concesiunii

Durata închirierii se propune a fi de 10 ani, contractul de închiriere putând fi prelungit pe o perioadă egală cu cea inițială.

**Intocmit,
Inspector achizii,
Ungureanu Florin-Daniel**



ROMANIA
JUDETUL NEAMT
PRIMARIA COMUNEI DRAGANESTI
Tel.:0233789386: Fax:0233789385
E_mail:primariadraganesti@yahoo.com
COD FISCAL:16366149

Anexa nr. 2 la H.C.L. nr.20/29.08.2024

CAIET DE SARCINI

privind închirierea prin licitație publică a spațiilor în suprafață totală de 37,42 mp parter, compus dintr-un spațiu pentru desfășurării unei activități economice - coafor/frizerie, în suprafață de 33,35 mp, 1 grup sanitar cu suprafața 4,07 mp, spații existente în cadrul Dispensarului Uman aparținând domeniului privat al Comunei Drăgănești, Județ Neamț

CUPRINS :

1. DATE DE IDENTIFICARE ALE PROPRIETARULUI (LOCATORULUI) ;
2. DESCRIEREA SPATIULUI CARE FACE OBIECTUL INCHIRIERII ;
3. OBIECTIVELE DE ORDIN ECONOMIC URMARITE DE PROPRIETAR ;
4. CONDITIILE SI REGIMUL DE EXPLOATARE PENTRU SPATIUL INCHIRIAT ;
5. CRITERIUL DE SELECTIE UTILIZAT ;
6. CERINTE (DOCUMENTE NECESARE) PRIVIND CALIFICAREA OFERTANTILOR ;
7. DESFASURAREA LICITATIEI PUBLICE IN VEDEREA INCHIRIERII
8. DURATA INCHIRIERII;
9. PRETUL MINIM DE INCEPERE AL LICITATIEI
10. OBLIGATIILE LOCATARULUI
11. OBLIGATIILE LOCATORULUI
12. CLAUZE REFERITOARE LA INCETAREA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE;
13. OBLIGATIILE PRIVIND PROTECTIA MEDIULUI
14. LITIGII

1. DATE DE IDENTIFICARE ALE PROPRIETARULUI (LOCATORULUI)

Denumire: COMUNA DRĂGĂNEȘTI
Adresa: COMUNA DRĂGĂNEȘTI, SAT DRĂGĂNEȘTI, JUDEȚUL NEAMȚ
COD FISCAL: 16366149
TELEFON: 0233789386; FAX: 0233789385

2. DESCRIEREA SPATIULUI CARE FACE OBIECTUL INCHIRIERII

Prezentul caiet de sarcini inițiază procedura de închiriere prin licitație publică, a spațiilor în suprafață totală de 37,42 mp parter, compus dintr-un spațiu pentru desfășurării unei activități economice - coafor/frizerie, în suprafață de 33,35 mp și 1 grup sanitar cu suprafață 4,07 mp, spații existente în cadrul Dispensarului Uman aparținând domeniului privat al Comunei Drăgănești, Județ Neamț.

Spațiile scoase la licitație în vederea închirierii, **spații în suprafață totală de 37,42 mp parter, compus dintr-un spațiu pentru desfășurării unei activități economice - coafor/frizerie, în suprafață de 33,35 mp, 1 grup sanitar cu suprafață 4,07 mp**, spații existente în cadrul Dispensarului Uman aparținând domeniului privat al Comunei Drăgănești, Județ Neamț.

| Denumire spațiu | Suprafata utila (MP) | Redeventa/ chirie |
|-----------------------|-----------------------|-------------------|
| Spațiu/cabinet parter | 33,35 mp | 2,30 euro/mp/luna |
| Grup sanitar | 4,07 mp | 2,30 euro/mp/luna |

Aceste preturi au fost stabilite în baza Raportului de evaluare din data de 28.11.2022, întocmit de SC BURKHARD INTERNATIONAL SRL, care a avut ca scop estimarea valorii de piață a chiriei.

3. OBIECTIVELE DE ORDIN ECONOMIC URMĂRITE DE PROPRIETAR

Obiectivele de ordin economic urmărite de proprietar constau în atragerea de noi venituri la bugetul local.

4. CONDIȚIILE SI REGIMUL DE EXPLOATARE PENTRU SPAȚIUL ÎNCHIRIAT

Condițiile și regimul de exploatare pentru spațiului închiriat, proprietate privată a Comunei Drăgănești, situat în comuna Drăgănești - Dispensar Uman, în vederea desfășurării de activități economice, vor fi stipulate în contractul de închiriere.

Toate avizele și autorizațiile necesare desfășurării activității medicale, cad în sarcina locatarului. Locatarul este obligat să respecte legislația privind normele de apărare împotriva incendiilor.

Se interzice subînchirierea sau cesionarea spațiului respectiv.

Dispozițiile referitoare la protecția mediului și igiena sanitară, cad în sarcina locatarului.

Cheltuielile cu utilitățile vor fi suportate de fiecare chiriaș în parte.

Consumul de utilități aferent spațiilor comune se va împărți la numărul de chiriași și va fi plătit în mod egal de către aceștia.

5. CRITERIUL DE SELECȚIE UTILIZAT

Criteriul de selecție utilizat este "prețul cel mai mare" oferit .

6. CERINȚE (DOCUMENTELE NECESARE) PRIVIND CALIFICAREA OFERTANȚILOR

Documentele necesare participării la licitația publică

A. pentru persoane juridice:

(1) copii de pe Certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului și copie de pe Actul Constitutiv (din care să reiasă că desfășoară activități în domeniul medical), inclusiv de pe toate actele adiționale relevante valabile la data licitației.

- copie Certificatul de înregistrare Fiscală,

(2) certificat de atestare fiscală, eliberat de Serviciul Taxe și Impozite Locale și A.N.A.F - Direcția Generală a Finanțelor Publice, ambele în original - dacă în aceste certificate se arată că nu a plătit toate obligațiile prevăzute, oferta va fi declarată ca oferta neconformă;

(3) declarația reprezentantului legal al persoanei juridice, din care să rezulte că societatea nu se află în reorganizare judiciară sau faliment;

(4) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini, respectiv chitanța care atestă achitarea acestuia, în copie; - informații generale (formular nr.3)

(5) procură pentru persoane împuternicite să participe la licitație;

(6) cerere tip de participare la licitație (formularul nr. 1)

(7) formularul de oferta financiară. (formularul nr. 2)

B. pentru persoane fizice:

1. copie de pe actul de identitate;

2. copie Certificatul de înregistrare Fiscală (unde este cazul)

3. copie de pe autorizația de liberă practică în domeniul medical, eliberată de autoritatea competentă sau de pe actul legal de constituire, după caz;

4. certificat de atestare fiscală, eliberat de Serviciul Taxe și Impozite Locale și ANAF - Direcția Generală a Finanțelor Publice, ambele în original - dacă în aceste certificate se arată că nu a plătit toate obligațiile prevăzute, oferta va fi declarată ca oferta neconformă; ;

5. acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini, respectiv chitanța care atestă achitarea acestuia, în copie;

6. informații generale (formular nr.3)

7. procură legalizată de la Notar public, pentru persoane fizice participante la licitație reprezentate de mandatar; ;

8. declarație din care să rezulte că persoana fizică nu se află în reorganizare judiciară sau faliment;

9. cerere tip de participare la licitație (formularul nr. 1)

formularul de oferta financiară. (formularul nr. 2)

Persoanele fizice care au câștigat licitația sunt obligate ca în termen de 3 luni să se înregistreze sub o formă juridică.

La licitație nu poate participa persoana fizică sau juridică care se află în una din situațiile:

a) este în stare de faliment ori lichidare, afacerile îi sunt administrate de un judecător-sindical sau activitățile sale comerciale sunt suspendate ori fac obiectul unui aranjament cu creditorii, sau este într-o situație similară cu cele anterioare, reglementată prin lege;

b) face obiectul unei proceduri legale pentru declararea sa în una dintre situațiile prevăzute la pct..a);

c) a avut litigii cu Autoritățile Administrației Publice Locale și i s-a dovedit culpa prin hotărâre judecătorească;

La licitația publică pentru închirierea unui spațiu, nu pot participa societăți reprezentate de același administrator sau asociat.

7. DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI PUBLICE ÎN VEDEREA ÎNCHIRIERII

Licitația publică va fi organizată în conformitate cu regulamentul privind procedura de închiriere prin licitație publică a spațiilor pentru desfășurării unei activități economice - coafor/frizerie, spații existente în cadrul Dispensarului Uman aparținând domeniului public al Comunei Drăgănești, Județ Neamț, sub forma licitației pe baza de oferte în plic închis.

Licitația publică are loc la data 12.09.2024, ora 14.00 la sediul Primăriei comunei Drăgănești

Licitația este valabilă dacă s-au depus cel puțin 2 (două) oferte, pentru spațiile scoase la licitație. Prezența ofertanților la licitație este consemnată în procesul-verbal.

La aplicarea procedurii licitației publice cu ofertă în plic, ofertanții își vor transmite ofertele în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care vor fi înregistrate în registrul de corespondență.

Pe plicul exterior se va indica licitația publică pentru care este depusă oferta. El va conține cererea de participare la licitație, însoțită de documentele de calificare necesare și obligatorii precizate în caietul de sarcini. Pe plicul interior se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia. În acest plic se va afla oferta financiară propriu-zisă.

Fiecare ofertant va participa la licitație numai pentru spațiul prevăzut în cererea de participare la licitație (formularul nr 1);

Plicurile se vor deschide în ședința publică, ofertanților prezenți neputându-le fi interzis accesul la această procedură. După deschiderea plicurilor exterioare vor fi eliminate ofertele care nu îndeplinesc condițiile de calificare. Ofertele care nu s-au calificat vor fi declarate neconforme iar cel de-al doilea plic va rămâne nedeschis. Pentru continuarea procedurii trebuie să se califice cel puțin două oferte. În caz contrar, se va încheia un proces-verbal ce se va semna de comisia de licitație și de ofertanții prezenți urmând ca procedura de licitație să se repete peste 20 zile, urmând a se repeta procedura de licitație, prevăzută la art.10 din Regulament cadru.

Aceeași procedură se va urma și în cazul în care sunt depuse mai puțin de două oferte.

Taxa pentru contravaloarea caietului de sarcini este de **50 lei**.

Garanția de participare la licitația organizată pentru închirierea spațiilor ce aparțin domeniului privat al comunei Drăganesti, este de **215 EURO**.

Garanția de participare la licitație se poate achita cu numerar la casieria primăriei Drăganesti.

Garanția de participare a ofertantului declarat câștigător va fi reținută până la momentul încheierii contractului de închiriere între Consiliul Local Drăganesti și câștigătorul licitației. La încheierea contractului de închiriere, garanția de participare constituită de câștigătorul licitației se va transforma în taxă de închiriere.

Dacă sunt calificate cel puțin două oferte, se va trece la deschiderea plicurilor interioare (care cuprind oferta financiară propriu-zisă). Va fi selectată oferta cu prețul cel mai mare. Se va încheia un proces-verbal în care se menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urma de la procedura de atribuire. Procesul verbal se semnează de toți membrii și secretarul comisiei de evaluare și de ofertanții prezenți la licitație.

În caz de egalitate, licitația se va repeta în termen de 20 zile. Anunțul publicitar privind repetarea licitației se va afișa la sediul Primăriei comunei Drăgănești, sat Drăgănești și pe site-ul www.comunadraganestineamt.ro. Acestea vor fi consemnate într-un proces-verbal care va fi semnat de comisia de licitație.

În baza procesului verbal comisia de evaluare întocmește în termen de 3 zile lucrătoare un raport de atribuire a licitației.

Locatorul are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la rezultatul licitației, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

Locatorul va încheia contractul de închiriere cu ofertantul a cărui oferta a fost stabilită ca fiind câștigătoare. În cazul în care acesta refuză semnarea, contractul va fi semnat cu oferta clasată pe locul doi.

În toate cazurile, atunci când termenele procedurale cad într-o zi nelucrătoare, se prorogă în următoarea zi lucrătoare.

8. DURATA ÎNCHIRIERII

Durata închirierii este de 10 ani , cu posibilități de prelungire potrivit legii.

9. PREȚUL MINIM DE ÎNCEPERE AL LICITAȚIEI PUBLICE

Prețul minim de începere a licitației publice pentru spațiile de la parter ale Dispensarului Uman, aflate în folosința exclusivă format dintr-un spațiu pentru desfășurării unei activități economice - coafor/frizerie, în suprafață de 33,35 mp, 1 grup sanitar cu suprafață 4,07 mp, este de 2,30 euro/ mp /luna.

10. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

(1) Locatarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a spațiului ce face obiectul închirierii, potrivit obiectivelor stabilite de către locator, numai pentru destinația pentru care a fost închiriat.

(2) Locatarul este obligat să exploateze în mod direct spațiul care face obiectul închirierii.

(3) Locatarul nu poate subînchiria bunul ce face obiectul închirierii.

(4) Locatarul este obligat să plătească chiria la termenul stabilit în contract și a accesoriilor în caz de întârziere la plata.

(5) Locatarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura spațiului închiriat.

(6) La încetarea contractului de închiriere , locatarul este obligat să restituie locatorului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini, în starea în care le-a primit.

(7) Să respecte normele de PSI și ISU în vigoare

(8) Cheltuielile cu utilitățile vor fi suportate de fiecare chiriaș în parte.

Cheltuielile cu utilitățile vor fi suportate de fiecare chiriaș în parte. Aceștia sunt obligați ca în termen de cel mult 30 de zile de la semnarea contractului de închiriere să își monteze contoare pentru energia electrică

Consumul de utilități aferent spațiilor comune se va împărți la numărul de chiriași și va fi plătit în mod egal de către aceștia.

11. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

(1) Locatorul este obligat să pună la dispoziția locatarului spațiul în stare bună .

(2) Locatorul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de închiriere, în afară de cazurile prevăzute expres de lege.

(3) Locatorul este obligat să notifice locatarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor locatarului.

12. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situații cu condiția ca locatarul să achitate către locator toate obligațiile rezultate din contractul de închiriere (plata chirie și utilități):

- a) la expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere;
- b) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar;
- c) în cazul în care chiriașul își încetează activitatea, acesta va înștiința locatarul cu 30 de zile înainte de rezilierea contractului;
- d) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-1 exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- e) alte cauze de încetare a contractului de închiriere, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

13. OBLIGAȚIILE PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI

- locatarul are obligația de a respecta legislația în vigoare privind protecția mediului pe toată durata derulării contractului.

- prin activitatea desfășurată nu se va polua solul cu diverși agenți dăunători, nu vor fi infestate apele freactice sau subterane. În acest scop, locatarul va lua toate măsurile necesare evitării unor astfel de situații.

- locatarul va deține toate instalațiile necesare recuperării, depozitării agenților poluanți, deșeurilor ce rezultă din activitatea sa, în vederea reciclării acestora.

- locatarul are obligația de a încheia contracte cu agenții economici autorizați pentru reciclarea materialelor, precum și cu agenții economici autorizați cu distrugerea celor care nu pot fi reciclate, conform legislației în vigoare.

- locatarul are obligația de a respecta legislația în vigoare privind nivelul zgomotului produs de activitatea proprie desfășurată,

- autoritatea publică locală va fi îndreptățită să aplice legislația în domeniu, pentru care are atribuții, fără a se ține cont că este parte contractantă.

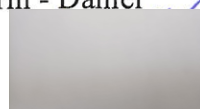
- obligațiile de mediu trec în sarcina locatarului începând cu data intrării în vigoare a contractului de închiriere. Toate cheltuielile legate de realizarea obligațiilor de mediu se vor efectua de către locatar.

14. LITIGII

Părțile vor încerca soluționarea amiabilă a oricăror litigii apărute între ele, inclusiv prin procedura de mediere. În situația în care aceste proceduri nu vor conduce la soluționarea litigiului, oricare dintre părți se va putea adresa instanțelor judecătorești competente de pe raza județului Neamț.

COMPARTIMENT ACHIZITII PUBLICE

Insp. Ungureanu Florin - Daniel



DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

pentru închirierea prin licitație publică a unor spații din incinta Dispensarului medical din satul Draganesti, comuna Draganesti, județul Neamt, aflat în proprietatea privată a comunei Draganesti, în vederea desfășurării unei activitati economice - coafor/frizerie.

- I. Caiet de sarcini;
- II. Fisa de date a procedurii;
- III. Contract cadru;
- IV. Formulare și modele de documente.

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

1. Informații generale privind locatorul

- denumire: Primaria Comunei Draganesti;
- cod fiscal: 16366149;
- adresa: Sat Draganestii, Comuna Draganesti, Judetul Neamt;
- nr. telefon:, fax: 0233/789385 0735/180450
- persoană contact: Ungureanu Florin-Daniel

2. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de licitație

Obiectul licitației

Închirierea spațiilor în suprafață totală de 37,42 mp parter, compus dintr-un spațiu pentru desfășurării unei activități economice - coafor/frizerie, în suprafață de 33,35 mp, 1 grup sanitar cu suprafață 4,07 mp, situat în clădirea Dispensar Uman din sat Draganesti, comuna Draganesti, județul Neamt aparținând domeniului privat al Comunei Draganesti, aflat în administrarea Primăriei Comunei Draganesti în vederea desfășurării unei activități economice - coafor/frizerie, identificate conform pct. 1.1 din Caietul de sarcini

Informații privind desfășurarea licitației

Datele referitoare la calendarul desfășurării licitației publice se găsesc în anunțul de licitație, care se publică în Monitorul Oficial al României Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională, într-un cotidian de circulație locală și pe pagina de internet a Primăriei Comunei Draganesti

Documente necesare pentru înscrierea la licitație

- copie de pe buletinul sau cartea de identitate a persoanei fizice participante;
- copie de pe certificatul de înregistrare fiscală pentru persoane fizice autorizate, societăți comerciale, unități medicale cu personalitate juridică sau unități care desfășoară activități conexe actului medical cu personalitate juridică;
- copie de pe certificatul de înregistrare la Registrul Comerțului pentru societăți comerciale;
- copie de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante ale societății comerciale;
- copie de pe certificatul de membru al Colegiului Medicilor din România vizat la zi pentru medici, în cazul în care se închiriază spațiul pentru desfășurarea de activități medicale, respectiv certificate vizate la zi de Ministerul Sănătății sau de organele competente în cazul persoanelor care vor desfășura activități de farmacie;
- copie de pe actul de numire în funcție pentru președintele/ directorul/ administratorul unității sanitare cu personalitate

împuternicirea dată participantului de către ofertant pentru a participa la licitație în numele său în cazul societăților comerciale sau împuternicire autenticată la notariat dată participantului de ofertant pentru a participa la licitație în numele său în cazul persoanelor fizice;

certificat de atestare fiscală de la Administrația Județeană a Finanțelor Publice pentru persoane fizice și certificat de atestare fiscală de la compartimentul de taxe și impozite ale primăriei localității de domiciliu sau a sediul firmei solicitantului, valabile;

- dovada plății contravalorii documentației de atribuire (copie);
- dovada plății garanției (copie);
- cererea de înscriere la licitație;

declarația pe proprie răspundere a ofertantului conform căreia documentele depuse corespund realității și veridicității, conform prevederilor **art.326 din Noul Cod Penal** privind falsul în declarații.

Documentele depuse în copie, în primul plic sigilat, vor fi prezentate în original la deschiderea licitației publice, neprezentarea lor ducând la descalificarea ofertanților.

Condițiile de calificare pe care trebuie să le îndeplinească licitantul pentru a fi admis la licitație

Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția;
- a depus oferta în termenele prevăzute, împreună cu toate documentele solicitate la pct. 2.3;
- are îndeplinite la zi toate obligațiile eligibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

Desfășurarea procedurii de licitație

Licitatia publică se va desfășura în conformitate cu prevederile art. 332+348 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

3. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor

Ofertele se redactează în limba română.

Ofertele se depun la sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

Pe plicul exterior se va specifica: ***“Documentația pentru participarea la licitația publică deschisă cu strigare din data de 12.09,2024, privind închirierea spațiilor în suprafață totală de 37,42 mp parter, compus dintr-un spatiu pentru desfășurării unei activitati economice - coafor/frizerie, în suprafață de 33,35 mp, 1 grup sanitar cu suprafeta 4,07 mp, spatii aflate in cladirea „Dispensar uman Draganesti situat in sat Draganesti Comuna Draganesti, judetul Neamt in vederea desfășurării unei activitati economice - coafor/frizerie”*** precum și denumirea ofertantului.

Plicul exterior va trebui să conțină:

- o fisa cu informatii privind ofertantul si o declarative de participare, semnata de ofertant,fara ingrosari, stersaturi sau modificari;
- actete doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;
- acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

Oferta se va redacta ținând cont de criteriile de atribuire, precizate la pct.4.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă într-un singur exemplar și semnat de către ofertant.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului și are o valabilitate de minim 30 zile calendaristice, de la data desfășurării licitației.

Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

4. Informații privind criteriile de atribuire aplicate, pentru stabilirea ofertei câștigătoare

Criteriul de atribuire al contractului de închiriere este:

- cel mai mare nivel al chiriei.

5. Informații privind modul de calcul al punctajului criteriului de atribuire, în scopul departajării solicitanților calificați

Calculul punctajului criteriului „Cel mai mare nivel al chiriei”

$N = (V_{of} / V_{max}) \times 100$; unde:

V_{of} - reprezintă valoarea chiriei oferită de licitant;

V_{max} - reprezintă cea mai mare valoare a chiriei oferită de licitanți;

N - reprezintă numărul de puncte obținute, cu precizie de două zecimale.

6. Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac

Tribunalul Neamt – Secția a II a civilă, de contencios administrativ și fiscal este competentă să soluționeze litigiile referitoare la atribuirea, încheierea și anularea contractului de închiriere.

Acțiunea ce are ca obiect un litigiu referitor la procedura de atribuire se va depune la Tribunalul Neamt – Secția a II a civilă, de contencios administrativ și fiscal în termen de 5 zile de la data luării la cunoștință a actului autorității contractante considerat nelegal.

Celelalte litigii referitoare la încheierea și anularea contractului de închiriere se vor soluționa în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Judecătoria Tg Neamt este competentă să soluționeze litigiile ce decurg din executarea contractului de închiriere. Acțiunea se va depune la instanța competentă în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

CONTRACT CADRU DE ÎNCHIRIERE

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Comuna Draganesti, cu sediul în Sat Draganesti, Comuna Draganesti, Judetul Neamt, reprezentat prin NECHIFOR ION, având funcția de Primar al Comunei Draganesti, în calitate de **LOCATOR**

și

.....cu sediul în localitatea , str. , nr. , bl. , scara _ , ap. , jud. , cod fiscal , înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. , cont virament _ , deschis la , reprezentată prin dl/dna _ , în calitate de _ , posesor al BI/CI seria ,nr. , eliberat de , la data de localitatea , domiciliat str. , nr. , bl. , scara , ap. , tel. _ , în calitate de **LOCATAR**,

au convenit încheierea prezentului contract de închiriere cu respectarea următoarelor clauze:

II. OBIECTUL ȘI SCOPUL CONTRACTULUI

1. Locatorul asigură locatarului folosința spațiilor în suprafață totală de 37,42 mp parter, compus dintr-un spatiu pentru desfășurării unei activitati economice - coafor/frizerie, în suprafață de 33,35 mp, 1 grup sanitar cu suprafeta 4,07 mp, spatii aflate „Dispensar uman Draganesti” situat în sat Draganesti, comuna Draganesti judetul Neamt, aparținând domeniului privat al Comunei Draganesti și în administrarea Primariei Comunei Draganesti, în vederea desfășurării unei activitati economice - coafor/frizerie, identificate conform Anexei ce face parte integrantă din contractul de închiriere.

2. Bunul închiriat nu este grevat de sarcini.

3. Locatorul predă locatarului bunul închiriat pe bază de proces verbal, în termen de 5 (cinci) zile de la data încheierii contractului de închiriere, care va constitui anexă la contractul de închiriere.

4. Locatorul predă locatarului bunul închiriat în bună stare.

5. Bunul care face obiectul închirierii va fi destinat desfășurării unor activități medicale sau conexe actului medical.

III. PREȚUL ÎNCHIRIERII, MODALITĂȚI DE PLATĂ

(1) Prețul închirierii, respectiv chiria este de ____ lei/lună.

(2) Chiria va fi indexată anual cu rata inflației.

(3) Modalitatea de plată:

- chiria va fi plătită la data de 10 ale lunii, pentru luna în curs, în contul deschis la Trezoreria oras Tg Neamt sau prin depunere de numerar la casieria Primariei Comunei Draganesti.

- chiria va fi plătită în lei la cursul valutar din ziua platii.

IV. DURATA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Prezentul contract de închiriere se încheie pe o perioadă de 10 ani, cu posibilitate de prelungire pe o perioadă egală cu cea inițială.

V. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

1. Să predea bunul pe bază de proces-verbal, în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției.

2. Să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere.

3. Să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere în caz contrar, Primaria Comunei Draganesti fiind obligat să restituie garanția la încetarea contractului.
4. Să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale, și să suporte cheltuielile reparațiilor necesare în acest scop.
- 5. Să echivaleze sumele investite de locatar, în plata chiriei stabilită prin contract.**
6. Să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit.
- 7. Să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.**
8. Locatorul nu va putea să închirieze bunul care face obiectul prezentului contract vreunui terț.

VI. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

- 1. Să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite.**
- 2. Să plătească chiria, în avans, în cuantumul și la termenele stabilite prin contract.**
3. Să constituie garanția în cuantumul, în forma și la termenul prevăzut în caietul de sarcini.
4. Să solicite Primăriei Comunei Draganesti reparațiile necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate.
5. Să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului.
6. Să permită locatarului să controleze modul cum este folosit bunul închiriat și starea acestuia.
7. Să folosească bunul închiriat numai potrivit destinației prevăzute în contract.
8. Să înștiințeze imediat pe locator despre orice acțiune a unei terțe persoane care îi tulbură folosința.
9. Să nu facă investiții și modificări bunului închiriat, decât cu acordul scris al locatarului.
10. Locatarul va trebui să amenajeze un spațiu pentru depozitarea deșeurilor medicale.
11. Pe toată durata închirierii locatarul va suporta toate cheltuielile referitoare la utilităț, curent, telefon, apă, salubritate, etc.
12. Să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse.
13. Să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale.

VII. RĂSPUNDEREA PĂRȚILOR CONTRACTANTE

1. Pentru nerespectarea obligațiilor prevăzute în acest contract de către una dintre părți, cealaltă parte poate solicita denunțarea contractului cu un preaviz de 15 zile, iar partea în culpă datorează celeilalte părți daune – interese.
2. Pentru neplata chiriei la 2 termene consecutive și neîntregirea garanției, contractul se consideră desființat de plin drept, nefiind necesară intervenția instanței judecătorești.
3. În cazul în care locatarul nu plătește chiria la termenul scadent, va suporta penalități de întârziere de 0,15% pe zi, calculate la suma datorată începând cu ziua imediat următoare scadenței până în data plății inclusiv, nefiind necesară intervenția instanței judecătorești.

4. Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere, dau dreptul Primăriei Comunei Draganesti la reținerea contravalorii acesteia din garanție și să inițieze procedurile legale de executare silită prevăzute, pentru recuperarea sumelor datorate. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntregească garanția, într-un termen de 30 zile de la data notificării.

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

1. Prezentul contract de închiriere poate înceta și înainte de ajungere la termen prin acordul scris al ambelor părți.

2. Închirierea poate înceta în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator, cu un preaviz de 45 de zile.

3. Închirierea poate înceta la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a locatarului de a se folosi de bunurile închiriate, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

4. În situația în care spațiul va fi adjudecat în urma unei licitații publice de vânzare, contractul de închiriere va înceta la inițiativa locatorului, cu respectarea unui termen de preaviz de 30 de zile, de la data comunicării notificării de încetare a contractului de închiriere de către locator.

5. Închirierea poate înceta în alte situații expres prevăzute de lege.

IX. LITIGII

1. Eventualele litigii care ar putea interveni în legătură cu acest contract vor fi soluționate pe cale amiabilă, iar dacă părțile nu cad de acord, vor fi soluționate de instanțele de judecată competente.

2. Utilizarea căilor de atac se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.

X. FORȚA MAJORĂ

Forța majoră, legal notificată, exonerează de răspundere partea ce o invocă, în condițiile legii.

XI. ALTE CLAUZE

1. Reclamațiile referitoare la executarea contractului se vor face în scris (scrisori recomandate cu confirmare de primire etc.).

2. Orice modificare a prezentului contract de închiriere se face numai prin act adițional semnat de ambele părți contractante.

3. **Prezentul contract de închiriere a fost încheiat în 3 exemplare originale.**

LOCATOR,

LOCATAR